



Valide aqui
este documento

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR
AC012343005
2295189/0048

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
454190

FICHA
1

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

07 de janeiro de 2020.

IMÓVEL



Apartamento 203 do prédio situado na Avenida Genaro de Carvalho nº 140, na freguesia de Jacarepaguá, com direito a 2 vagas cobertas ou descobertas no pavimento de acesso e a correspondente fração de 0,106860 do respectivo terreno designado por lote 2 da quadra 151 do PAL 19672 que mede em sua totalidade 17,00m de frente e fundo por 33,70m dos lados, confrontando à direita com o lote 1, à esquerda com o lote 3, e nos fundos com o lote 13, todos da mesma quadra e de propriedade da Recreio dos Bandeirantes Imobiliárias S/A ou sucessores. **INSCRIÇÃO FISCAL:** 3245869-7, **CL** 10347-3. **PROPRIETÁRIOS:** JULIO CESAR SORAES DE ESPINDOLA, atleta profissional de futebol, identidade DETRAN/DIC/RJ 09332842-5, CPF 053.044.327-97, e sua mulher SUSANA WERNER ESPINDOLA, atriz, identidade DETRAN/DIC/RJ 10591571-4, CPF 071.677.497-61, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da lei 6515/77, residentes nesta cidade, que adquiriram a fração do terreno por dação em pagamento a Daniela 15 Spe Ltda, através da escritura de 29/05/2017 do 1º Ofício de Belford Roxo/RJ, livro 002M, fl. 184, escritura declaratória do 1º Ofício de Belford Roxo/RJ de 18/07/2017, Livro 45, fl. 63, rerratificadas pela escritura de 30/04/2019 do 1º Ofício de Belford Roxo/RJ, livro 52, fl. 80, hoje registradas com o nº 10 na matrícula 62862. Rio de Janeiro, 07 de janeiro de 2020.

O Oficial


Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 81786/015-RJ

AV - 1

CONDOMÍNIO EDILÍCIO: Foi hoje registrada com o nº 11 na matrícula 62862, a instituição do **CONDOMÍNIO EDILÍCIO** do **Empreendimento Residencial Multifamiliar de Padrão NORMAL**, a que pertence o imóvel, dela constando que os apartamentos 301 e 302 têm direito ao uso, gozo e fruição da laje imediatamente superior às suas unidades, conforme
Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XZWTF-N2PQ4-3PN9W-LPG78>



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA	FICHA
454190	1 VERSO


cláusulas e condições constantes do título. Rio de Janeiro, 07 de janeiro de 2020.-----

O Oficial


Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

AV - 2 **CONSTRUÇÃO:** Pelo requerimento de 01/10/2019, prenotado em 04/10/2019 com o nº 1886704 à fl. 191 do livro 1-JX, instruído pela certidão nº 24/0152/2018 de 24/04/2018 da Secretaria Municipal de Urbanismo, Infraestrutura e Habitação, fica averbada a **CONSTRUÇÃO** do imóvel, tendo sido o 'habite-se' concedido em 20/04/2018. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$233.308,00. Rio de Janeiro, 07 de janeiro de 2020.-----

O Oficial


Gloria Maria Rocha de Carvalho
10º Oficial Substituto
CTPS: 61786/015-RJ

EDGT08286 CLQ

AV - 3 **ARROLAMENTO:** Pela Requisição de Arrolamento nº 20.00.02.32.79 de 25/12/2020 da Delegacia da receita Federal, prenotado em 04/01/21 com o nº 1953781 à fl.207v do livro 1-LG, fica averbado o **ARROLAMENTO** fiscal do imóvel, referente a Lei 9.532/97, sendo sujeito passivo JULIO CESAR SOARES DE ESPINDOLA, e que, **EM CASO DE QUALQUER ALIENAÇÃO, ONERAÇÃO OU TRANSFERÊNCIA DO IMÓVEL, O RGI DEVE EXIGIR COMPROVAÇÃO DE QUE O SUJEITO PASSIVO COMUNICOU AO ÓRGÃO FAZENDÁRIO, NO PRAZO DE 48 HORAS DA CONSTITUIÇÃO DO ATO.** Atendendo o disposto no Aviso nº 304/2011 da Corregedoria Geral de Justiça, fica estabelecido que para esta averbação não foram recolhidos emolumentos, porém haverá incidência de emolumentos quando o seu cancelamento estiver sendo feito com base no pagamento do crédito tributário, hipótese em que serão cobrados não só os emolumentos relativos ao cancelamento, mas também referentes a averbação do arrolamento. Os
Segue na ficha 2

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XZWTf-N2PQ4-3PN9W-LPG78>



Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
454190

FICHA
2

**9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO**

Continuação da ficha 1

emolumentos não serão devidos quando o cancelamento ocorrer com base em decisão judicial de inexigibilidade da dívida ou no cancelamento da obrigação por parte da Fazenda Pública, prevalecendo a isenção concedida pelo art. 65, § 5º da Lei 9.532/97 e pelo art. 43, inciso V, da Lei 3.350/99. Rio de Janeiro, 11 de janeiro de 2021.--
O Oficial _____ **EDPL54385 YTC**

Eliseu da Silva
Eliseu da Silva
8º Oficial Substituto
CTPS: 54596/0056-RJ

AV - 4 **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO:** Foi hoje registrada no Registro Auxiliar com o nº 19184 a **CONVENÇÃO DE CONDOMÍNIO** do edifício, através do instrumento particular de 08/02/21. Rio de Janeiro, 06 de abril de 2021.-----

O Oficial _____ **EDSC64153 ONA**

Eliseu da Silva
Eliseu da Silva
8º Oficial Substituto
CTPS: 54596/0056-RJ

R - 5 **COMPRA E VENDA:** Pelo instrumento particular de 26/10/20, prenotado em 07/04/21 com o nº 1968940 à fl.153 do livro 1-LI, fica registrada a **COMPRA E VENDA** do imóvel feita por JULIO CESAR SOARES DE ESPINDOLA e sua mulher SUSANA WERNER ESPINDOLA, anteriormente qualificados, em favor de LUIZ FELIPE CARVALHO BONIFACIO, gerente empresarial, identidade DETRAN/RJ 10001673-2, CPF 087.650.727-58 e sua mulher CAMILA NIGRE MARQUES BONIFACIO, bancária, identidade DETRAN/RJ 06117581438, CPF 054.147.027-21, brasileiros, casados pelo regime da comunhão parcial de bens, na vigência da Lei 6515/77, residentes nesta cidade, pelo preço de R\$788.000,00. O imposto de transmissão foi pago pelas guias nºs 2372556 em 10/02/21 e 2379083 em 17/03/21. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$788.000,00. Rio de Janeiro, 20 de maio de 2021.-----

Segue no verso

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XZWTF-N2PQ4-3PN9W-LPG78>



2295189/0048

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0454190-72

MATRÍCULA 454190	FICHA 2 VERSO
---------------------	---------------------

O Oficial

EDTF50444 XTC

Eliseu da Silva
8º Oficial Substituto
CTPS: 54596/0056-RJ

R - 6 **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA:** Pelo instrumento particular que serviu para o registro 5, fica registrada a **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel feita por LUIZ FELIPE CARVALHO BONIFACIO e sua mulher CAMILA NIGRE MARQUES BONIFACIO, em favor de BANCO BRADESCO S.A., CNPJ 60.746.948/0001-12, com sede em Osasco/SP, para garantia da dívida no valor de R\$630.000,00, regendo-se o contrato pelas demais cláusulas e condições constantes do título. Incorrendo os devedores em mora após o prazo de carência de 30 dias para intimação e consolidando a propriedade em favor do credor, é atribuído o valor de R\$802.000,00 para o leilão público. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$630.000,00. Rio de Janeiro, 20 de maio de 2021.

O Oficial

EDTF50446 HRV

Eliseu da Silva
8º Oficial Substituto
CTPS: 54596/0056-RJ

AV - 7 **AÇÃO DE EXECUÇÃO:** Pelo requerimento de 29/08/2024, prenotado em 30/08/2024 com o nº 2214190 à fl.271 do livro 1-MP, instruído pela certidão de 26/08/2024 da 2ª Vara Cível da Comarca da Barra da Tijuca/RJ (Processo nº 0827148-34.2022.8.19.0209), fica averbada a existência da **AÇÃO DE EXECUÇÃO** movida por BANCO BRADESCO S/A, em face de CAMILA NIGRE MARQUES BONIFÁCIO e outros, tendo sido atribuído o valor à causa de R\$185.828,29. Rio de Janeiro, 24 de setembro de 2024.

1º Oficial Sub.: GUSTAVO ROMÉIRO MENDES - Mat. 06743

EEUN18282 FBO

Segue na ficha 3

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XZWTF-N2PQ4-3PN9W-LPG78>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0454190-72

MATRÍCULA
454190

FICHA
3

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO
Continuação da ficha 2

AV - 8 **INTIMAÇÃO:** Pelo requerimento enviado eletronicamente (Provimento CNJ n] 89/2019) datado de 22/10/24, prenotado em 23/10/24 com o n.º 2225151 à fl.65 do livro 1-MR, e de acordo com os Requerimentos de Renovação de Diligência datado de 12/11/24 e 04/02/25 instruído por Certidão Negativa do 4º Ofício de Registro de Títulos e Documentos, expedida em 10/03/25, fica averbado com base no art. 12 e 14 do Provimento CGJ n.º 02/2017 a **INTIMAÇÃO** dos fiduciários LUIZ FELIPE CARVALHO BONIFÁCIO e sua mulher CAMILA NIGRE MARQUES BONIFÁCIO, anteriormente qualificados, realizada através de Edital de Intimação, publicado por meio eletrônico em 25, 28 e 29/04/25, através da Central de Serviços Eletrônicos dos Registradores de Imóveis, conforme disposto no Provimento CGJ n.º 56/2018, feita por solicitação do fiduciário realizada em 23/04/25 no Sistema Eletrônico, nos termos do Art. 26 da Lei 9514/97, tendo sido o e-mail enviado na forma do §4º-B do artigo antes citado, para pagamento no prazo de 15 (quinze) dias contados da data da terceira e última publicação do Edital, dos encargos vencidos e não pagos referente ao contrato de financiamento com garantia de alienação fiduciária, registrado com o n.º 06. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$54.067,98. Rio de Janeiro, 28 de maio de 2025.-----

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087

EEYC01842 DTJ

AV - 9 **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE:** Pelo requerimento eletrônico (Provimento CNJ n.º 89/2019) de 23/07/25, prenotado em 24/07/25 com o n.º 2277107 a fl. 132v do livro 1-MZ, fica averbada a **CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE** do imóvel em favor do fiduciário BANCO BRADESCO S.A., anteriormente qualificado, ficando o mesmo com a obrigação de promover o leilão público do imóvel dentro de 30 (trinta) dias contados da data da averbação, tendo em vista que os
Segue no verso



REGISTRO GERAL

CNM:089425.2.0454190-72

MATRÍCULA 454190	FICHA 3 VERSO
---------------------	---------------------

fiduciários LUIZ FELIPE CARVALHO BONIFACIO e sua mulher CAMILA NIGRE MARQUES BONIFACIO, anteriormente qualificados, mesmo depois de intimados para pagar a dívida no prazo de 15 (quinze) dias, contados da data da intimação averbada com o n° 8, bem como das despesas decorrentes, não cumpriram o contrato. O imposto de transmissão foi pago pela guia n° 2845694 em 23/07/25. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$802.000,00. Rio de Janeiro, 22 de agosto de 2025.-----

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087 | EEZD24785 NTZ

AV - 10 **CANCELAMENTO:** Em virtude da averbação 9 de CONSOLIDAÇÃO DA PROPRIEDADE em nome do fiduciário BANCO BRADESCO S.A., fica averbado o **CANCELAMENTO** do registro 6 de **ALIENAÇÃO FIDUCIÁRIA** do imóvel. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$630.000,00. Rio de Janeiro, 22 de agosto de 2025.-----

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087 | EEZD24786 QOH

AV - 11 **LEILÃO PÚBLICO:** Pelo requerimento de 14/10/25, prenotado em 17/10/25 com o n° 2295189 à fl.183 do livro 1-NB, instruído por Atas de 09/10/25 e 10/10/25 expedida pelo leiloeiro público Paulo Albuquerque Costa filho e termo de quitação de 14/10/25, fica averbado que foram realizados os 1° e 2° **LEILÕES PÚBLICOS** constantes da averbação 9 de CONSOLIDAÇÃO DE PROPRIEDADE, promovidos pelo fiduciário, sem que houvesse licitantes, podendo o fiduciário alienar o imóvel livremente a terceiros. Rio de Janeiro, 30 de outubro de 2025.-----

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087 | EFAA90719 YTU

AV - 12 **QUITAÇÃO:** Em virtude da averbação 11 de **LEILÕES** Segue na ficha 4



Valide aqui este documento

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
EFAI81834 GTN
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR

2295189/0048

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA
454190

FICHA
4

CNM: 089425-2-0454190-72
9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS
CAPITAL DO ESTADO DO RIO DE JANEIRO

Continuação da ficha 3

NEGATIVOS, fica averbada a **QUITAÇÃO** das obrigações do fiduciante LUIZ FELIPE CARVALHO BONIFÁCIO e sua cônjuge CAMILA NIGRE MARQUES BONIFACIO. Valor atribuído para base de cálculo dos emolumentos: R\$54.067,98. Rio de Janeiro, 30 de outubro de 2025.

Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087

EFAA90724 QTB

CERTIDÃO - Certifico e dou fé que a presente cópia é reprodução autêntica da matrícula a que se refere extraída nos termos do art. 19 § 1º da lei 6.015 de 1973.
Rio de Janeiro, 30 de outubro de 2025.

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XZWTF-N2PQ4-3PN9W-LPG78>



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar





REGISTRO DE IMÓVEIS DO 9º OFÍCIO
AV. NILO PEÇANHA, 12-6º ANDAR

2295189/0048

Valide aqui
este documento

REGISTRO GERAL

MATRÍCULA

FICHA

VERSO

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XZWTF-N2PQ4-3PN9W-LPG78>

Todos os Registros de Imóveis
do Brasil em um só lugar



Documento gerado oficialmente pelo
Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br





Valide aqui este documento

9º OFÍCIO DE REGISTRO DE IMÓVEIS - RJ

CNPJ:30.715.031/0001-90

Adilson Alves Mendes
REGISTRADOR



Título: Leilão

CERTIFICADO que o presente título prenotado sob o nº 2295189 em 17/10/2025, no livro 1-NB, folha 183, foi registrado/averbado em 30/10/2025 com os seguintes atos:

Descrição	Qtd.	Valor
***** E M O L U M E N T O S *****		
QUITAÇÃO (Tabela 20.3-1-3)	1	355,16
AVERBACAO (Tabela 20.4-1-*)	1	160,44
SELO DE FISCALIZAÇÃO	4	11,48
COMUNICAÇÃO ONR	1	26,03
PRENOTACAO (Tabela 20.4-3-*)	1	32,29
LEI 6370/2012 (PMCMV)	1	13,65
CERTIDÃO COM PÁGINAS (Tabela 20.4-6-*)	1	108,60
*** A C R É S C I M O S L E G A I S ***		
LEI 3217/99		136,50
LEI 4664/05		34,12
LEI 111/06		34,12
LEI 6281/12		40,95
LEI 691/84 - ISS		36,64

MATRÍCULA(S) - ATOS PRATICADOS

454190 - AV.11, AV.12

SELO(S)

Poder Judiciário - TJERJ
Corregedoria Geral da Justiça
Selo de Fiscalização Eletrônico
Consulte a validade do selo em:
<https://www3.tjrj.jus.br/sitepublico>

EFAA90719 YTU - EFAA90724 QTB



A presente certidão integra o documento nela identificado, substituindo o carimbo previsto no Artigo 211 da Lei Federal Nº 6015/73. Destina-se a certificar a prática do(s) ato(s) indicado(s) acima. A comprovação de ônus reais ou gravames é feita através de certidão específica.

Recibo nº 51247/2025

Recebi de VICENTE DE P. A. C. FILHO a quantia de R\$989,98, referente ao(s) ato(s) praticado(s) em 30/10/2025, acima discriminados.

- Oficial: Dr. ADILSON ALVES MENDES - Mat. 06/0087 - RJ
- 1º Oficial Substituto: GUSTAVO ROMERO MENDES - CTPS 97445/070-RJ
- 5º Oficial Substituto: MÔNICA CRISTINA CARVALHO ROCHA - CTPS 09631/095-RJ
- 8º Oficial Substituto: ELISEU DA SILVA - CTPS 54596/056-RJ

Av. Nilo Peçanha, nº 12 - 6º andar - Centro - Rio de Janeiro - RJ - CEP 20.020.100 - Tel.: 2533-6430

Valide este documento clicando no link a seguir: <https://assinador-web.onr.org.br/docs/XZWTF-N2PQ4-3PN9W-LPG78>

Documento gerado oficialmente pelo Registro de Imóveis via www.ridigital.org.br

Todos os Registros de Imóveis do Brasil em um só lugar

